

Informačný materiál o obstarávaní územných plánov zón

Mestská časť Bratislava-Petržalka v zmysle čl. 42 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších dodatkov a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vykonáva činnosť orgánu územného plánovania a **po dohode** s hlavným mestom SR Bratislavou **obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu zón** a jej záväzné časti vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením mestskej časti.

Proces obstarávania územnoplánovacej dokumentácie zón (územných plánov zón) upravujú príslušné ustanovenia stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Na zabezpečenie spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie zóny sa použijú všeobecné predpisy o verejnom obstarávaní. Proces verejného obstarávania na výber spracovateľa dokumentácie vrátane spracovania súťažných podkladov trvá cca 3-4 mesiace. Spracovateľom dokumentácie môže byť len oprávnená osoba podľa osobitných predpisov (autorizovaní architekti).

A) Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie zóny zahŕňa:

- a) prípravné práce (trvajú minimálne 2 mesiace),
- b) zabezpečenie spracovania prieskumov a rozborov (trvá minimálne 4 mesiace),
- c) zabezpečenie spracovania zadania a jeho prerokovanie (trvá minimálne 5 mesiacov),
- d) zabezpečenie spracovania návrhu územnoplánovacej dokumentácie zóny, dohľad nad jeho spracovaním a jeho prerokovanie (trvá minimálne 8 mesiacov),
- f) prípravu podkladov na schválenie návrhu územnoplánovacej dokumentácie zóny (trvá minimálne 3 mesiace),
- g) zabezpečenie vyhlásenia záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie zóny, uloženie územnoplánovacej dokumentácie zóny a vyhotovenie registračného listu a jeho doručenie ministerstvu (trvá minimálne 2 mesiace).

Celý proces obstarávania územnoplánovacej dokumentácie zóny trvá **minimálne 2 roky**.

Prípravné práce vykonáva orgán územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciu dokumentáciu zóny. Obsahom prípravných prác je:

- a) zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie na úradnej tabuli a na webovej stránke mestskej časti.
- b) sústredenie územnoplánovacích podkladov a ostatných podkladov, určenie ich záväznosti a vyhodnotenie možnosti ich využitia,
- c) určenie účelu a predmetu riešenia územnoplánovacej dokumentácie zóny,
- d) určenie hraníc riešeného územia.

Na základe prípravných prác orgán územného plánovania zabezpečí spracovanie prieskumov a rozborov nevyhnutných na spracovanie zadania a návrhu územnoplánovacej dokumentácie zóny. Prieskumy a rozborov zhotovuje spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie.

Cieľom prieskumov a rozborov je získanie poznatkov o stave a možnostiach vývoja priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie problémov a stretov záujmov v riešenom území potrebných na spracovanie zadania a návrhu územnoplánovacej dokumentácie zóny.

V súlade s výsledkom prieskumov a rozborov orgán územného plánovania zabezpečí spracovanie zadania, ktoré môže vypracovať mestská časť, ak má vlastných odborníkov, ale zvyčajne sa zadanie objednáva u spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie.

Zadanie obsahuje najmä hlavné ciele a požiadavky, ktoré treba riešiť v obstarávanej územnoplánovacej dokumentácii zóny a podrobné požiadavky na formu, rozsah a obsah spracovania územnoplánovacej dokumentácie zóny.

Zadanie prerokuje orgán územného plánovania s dotknutým samosprávnym krajom, dotknutými právnickými osobami, okresným úradom a dohodne ho s dotknutými orgánmi.

Prerokovanie zadania územného plánu oznámi orgán územného plánovania aj verejnosti na úradnej tabuli a na webovej stránke mestskej časti. Návrh zadania sa musí na 30 dní vystaviť na verejné nahliadnutie. Verejnosť je oprávnená podať pripomienky k návrhu zadania do 30 dní odo dňa oznámenia.

Na prerokovanie zadania určí obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie zóny primeranú lehotu, ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní odo dňa doručenia oznámenia o prerokovaní návrhu zadania. Ak sa dotknutý samosprávny kraj alebo dotknutý orgán v určenej lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá k zadaniu pripomienky.

Po prerokovaní a po vyhodnotení stanovísk a pripomienok orgán územného plánovania musí ešte požiadať o posúdenie návrhu zadania Okresný úrad Bratislava.

Až prerokované zadanie schvaľuje miestne zastupiteľstvo.

Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie zóny spracuje na základe schváleného zadania **návrh územného plánu zóny**.

Návrh územného plánu zóny mestská časť zverejní na úradnej tabuli a na webovej stránke mestskej časti najmenej na 30 dní a vyzve fyzické osoby a právnické osoby, aby sa k nemu vyjadrili. Pred uplynutím lehoty na vyjadrenie mestská časť zvolá verejné prerokovanie pre obyvateľov mestskej časti; na verejnom prerokovaní mestská časť zabezpečí odborný výklad spracovateľa.

Mestská časť oznámi dotknutým orgánom, prípadne aj dotknutému samosprávnemu kraju, ktorého územia sa riešenie týka, prerokovanie návrhu územného plánu zóny jednotlivo; fyzickým osobám a právnickým osobám, ktorých vlastnícke práva sú riešením územného plánu zóny dotknuté a vlastníkom verejného dopravného a technického vybavenia územia termín prerokovania návrhu územného plánu zóny vyvesením na území riešenej zóny.

Mestská časť je povinná návrh územného plánu zóny prerokovať s vlastníckmi pozemkov, na ktoré sa navrhujú zastavovacie podmienky, regulatívy neprípustného funkčného využívania pozemkov alebo stavebná uzávera, a s vlastníckmi stavieb verejného dopravného a technického vybavenia riešeného územia.

Mestská časť vyhodnotí stanoviská k územnému plánu zóny v spolupráci so spracovateľom. Tie stanoviská osôb, ktoré nemožno zohľadniť, prerokuje s tými, ktorí ich uplatnili, ak sa bezprostredne týkajú ich vlastníckych práv alebo iných práv k pozemkom alebo k stavbám.

Pred predložením návrhu územného plánu zóny na schválenie Okresný úrad Bratislava preskúma, či

a) obsah návrhu je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,

b) obsah návrhu a postup jeho obstarania a prerokovania sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi,

c) návrh je v súlade so zadaním,

d) návrh je v súlade s rozsahom územného plánu zóny,

e) záväzná časť územného plánu zóny navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným nariadením je v súlade s § 13 stavebného zákona.

Orgán územného plánovania potom predloží miestnemu zastupiteľstvu ako schvaľujúcemu orgánu správu o prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie zóny spolu s vyhodnotením všetkých stanovísk a pripomienok a s návrhom na rozhodnutie o námietkach a pripomienkach, návrh územnoplánovacej dokumentácie zóny a návrh všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie.

Územný plán zóny teda schvaľuje miestne zastupiteľstvo a jeho záväznú časť vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením.

Mestská časť zverejní záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie zóny:

- a) vyvesením na úradnej tabuli a na webovej stránke mestskej časti najmenej na 30 dní
- b) doručením dotknutým orgánom.

Mestská časť o schválení územného plánu zóny individuálne upovedomí osoby, s ktorými návrh územného plánu prerokovala jednotlivo.

Schválená územnoplánovacia dokumentácia zóny je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.

Schválený územný plán zóny je potom uložený na hlavnom meste SR Bratislave, na mestskej časti a na okresnom úrade.

B) Náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie:

V zmysle § 19 stavebného zákona náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhradza orgán územného plánovania, ktorý ju obstaráva. Finančné prostriedky na obstaranie územných plánov zón musia byť schválené v rozpočte mestskej časti.

Orgán územného plánovania môže však požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie od orgánov štátnej správy, orgánov samosprávneho kraja, mesta, fyzických osôb alebo právnických osôb, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

Orgán územného plánovania, ktorý „nemá“ finančné prostriedky na spracovanie územného plánu zóny, môže požiadať o dotáciu v zmysle zákona č. 226/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí.

C) Návrh na obstaranie územných plánov zón v Petržalke

Záväzná časť platného Územného plánu hlavného mesta SR určuje časti územia Bratislavy, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územné plány zón.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni územnoplánovacej dokumentácie mesta, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území mestskej časti Bratislava-Petržalka je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre tieto územia:

- Jantárová – 1, územie medzi železničnou traťou a Rusovskou cestou,
- Jantárová – 2, územie medzi Rusovskou cestou a Jiráskovou ul.,
- Jantárová – 3, územie medzi Jiráskovou a Kutlíkovou ulicou,
- Jantárová – 4, územie medzi Kutlíkovou a Šintavskou ulicou,
- Jantárová – 5, územie medzi Šintavskou ulicou a Panónskou cestou,
- Panónska - Budatínska,
- Kopčianska - Kapitulské pole,
- Petržalka - Juhozápadný rozvoj,
- Janíkov dvor,
- Rekreačia Petržalka – východ (inundačné územie od Prístavného mosta po riešené územie UŠ Jarovské rameno vrátane zariadenia Triediarne štrkov).
- ÚPN Z Jarovské rameno - dopracovanie UŠ Jarovské rameno ako ÚPN Z,
- ÚPN Z Južné mesto.

Pre územie pozdĺž Jantárovej cesty plánuje hlavné mesto po spracovaní a prerokovaní Urbanistickej štúdie centrálnej rozvojovej osi Petržalky obstaráť územné plány zón tohto územia.

Na základe uvedených skutočností navrhujeme **po dohode** s hlavným mestom postupne obstarávať **na rozvojových územiach Petržalky** nasledovné územné plány zón:

1. Územný plán zóny „Kapitulský dvor“ – územie vymedzené komunikáciami – diaľnica D2, Bratská ul., Kaukazská ul. a Viedenská cesta (predpokladané finančné prostriedky na celý proces obstarania – 60 tis. eur)
2. Územný plán zóny „Dolnozemska-Betliarska“ – územie vymedzené Dolnozemskou cestou, Betliarskou ulicou, areálom ČOV Petržalka a Orechovou cestou (predpokladané finančné prostriedky na celý proces obstarania – 40 tis. eur).
3. Územný plán zóny „Janíkov dvor“ – územie vymedzené Panónskou cestou, železničnou traťou Petržalka-Rusovce a cestou do Rusoviec (predpokladané finančné prostriedky na celý proces obstarania – 60 tis. eur).

Obstaranie týchto územných plánov zón navrhujeme preto, lebo ide o rozvojové územia, ktoré bezprostredne nadväzujú na súčasne zastavané územie Petržalky, sú určené platným územným plánom mesta na spodrobnejšie regulatívne stanovených v územnom pláne mesta a tiež z dôvodu potreby záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre riadenie a koordináciu stavebných aktivít a investičných činností v daných územiach.

Obstarávanie územných plánov zón **v stabilizovaných obytných územiach Petržalky** nepovažujeme za potrebné a opodstatnené predovšetkým z týchto dôvodov:

1. Na základe prezentovaných informácií vo všeobecnosti nie je záujem umiestňovania nových stavieb do jestvujúcich obytných súborov Petržalky, a preto obstarávanie územných plánov zón **v stabilizovaných** obytných územiach by v podstate riešilo len skreslenie existujúcich budov, objektov a zariadení nachádzajúcich sa v riešenej zóne.
2. V prípade pripustenia možnosti výstavby nových stavieb len v ojedinelých lokalitách v rámci **stabilizovaných** obytných území taktiež nemá význam obstarávať územné plány zón, ktoré by vlastne v rámci riešeného územia potvrdili existujúci stav napr. na 4/5 územia a len v 1/5 územia by zaregulovali možnú novú výstavbu.