

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa

Materiál číslo:

Návrh na ukončenie procesu obstarávania Územného plánu zóny MATADOR

Predkladateľ:
Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:
1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu

Zodpovedná:
Ing. arch. Zuzana Kordošová
vedúca oddelenia ÚRaD

Spracovateľ:
Ing. arch. Jozef Vasek

Návrh uznesenia

alternatíva 1)

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

1. s c h v a ľ u j e

ukončenie procesu obstarávania Územného plánu zóny MATADOR

2. s ú h l a s í

s využitím všetkých spracovaných a prerokovaných materiálov v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR ako smerných podkladov pri usmerňovaní investičnej činnosti v predmetnej zóne a pri aktualizácii a spracovaní nového Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

alternatíva 2)

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s ú h l a s í

s pokračovaním v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako orgán územného plánovania, po nadobudnutí účinnosti Zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorými sa okrem iných zmien zmenilo aj funkčné využitie plôch v bývalom areáli MATADOR, začala v roku 2012 proces obstarávania územnoplánovacej dokumentácie **Územný plán zóny MATADOR** (ďalej len „ÚPN Z“) v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Doterajší proces obstarávania ÚPN Z pozostával:

1. z prípravných prác (zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania, sústredenie územnoplánovacích podkladov a ostatných podkladov, určenie ich záväznosti, vyhodnotenie ich využitia, určenie účelu a predmetu riešenia ÚPN Z, určenie hraníc riešeného územia),
2. zo spracovania súťažných podkladov pre výber spracovateľa ÚPN Z,
3. z výberového konania na spracovateľa ÚPN Z podľa zákona o verejnom obstarávaní,
4. zo spracovania prieskumov a rozborov riešeného územia (získanie poznatkov o stave územia, určenie problémov a stretov záujmov v území, potrebných pre spracovanie návrhu zadania a návrhu ÚPN Z),
5. zo spracovania návrhu zadania ÚPN Z (hlavné ciele a požiadavky, ktoré treba riešiť v obstarávanom ÚPN Z a podrobné požiadavky na formu, rozsah a obsah spracovania ÚPN Z),
6. zo spracovania Oznámenia o strategickom dokumente „Územný plán zóny Matador“ a jeho posúdenia Obvodným úradom životného prostredia Bratislava, ako príslušným orgánom štátnej správy vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie,
7. z prerokovania návrhu zadania ÚPN Z s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, právnickými a fyzickými osobami, ako aj s verejnosťou,
8. zo spracovania a vyhodnotenia námietok a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu zadania ÚPN Z a z vyhodnotenia požiadaviek, ktoré vyplynuli z posúdenia predpokladaných vplyvov na životné prostredie strategického dokumentu,
9. z posúdenia Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky, či obsah návrhu zadania ÚPN Z je v súlade so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy /2007 v zmysle jeho zmien a doplnkov ZaD 01 a 02 a či obsah návrhu zadania a postup jeho obstarania i prerokovania je v súlade s príslušnými právnymi predpismi a vydania súhlasu s predložením prerokovaného návrhu zadania na schválenie,
10. zo schválenia zadania ÚPN Z (uznesenie miestneho zastupiteľstva č. 428 zo dňa 10.12.2013),
11. zo spracovania návrhu ÚPN Z v zmysle schváleného zadania ÚPN Z,
12. z prerokovania návrhu ÚPN Z s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, právnickými a fyzickými osobami, ktorých vlastnícke práva sú riešením ÚPN Z dotknuté, s vlastníckmi verejného dopravného a technického vybavenia, ako aj s verejnosťou,
13. zo spracovania a vyhodnotenia námietok a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu ÚPN Z.

Zo spracovania a vyhodnotenia námietok a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu ÚPN Z vyplynuli nasledovné skutočnosti:

1. Vo viacerých stanoviskách sa vyskytli nové požiadavky, ktoré neboli požadované, resp. uplatnené v rámci prerokovávaného návrhu zadania ÚPN-Z, ako napr.:
 - v ÚPN Z regulovať max. výšku základnej hladiny zástavby do 32 m a max. výšku dominant do 60 m nad úrovňou rastlého terénu,
 - v území riešiť zariadenie MŠ ako areálové zariadenie o požadovanej ploche pozemku 4 200 m², podlažnej ploche 1 440 m², kapacite 120 žiackych miest, počte tried 6,
 - zariadenie ZŠ riešiť ako areálové oplotené zariadenie vrátane školskej telovýchovy, pričom pre navrhovaný prírastok počtu trvale bývajúcего obyvateľstva 5 252 je potrebné riešiť zariadenie ako plnohodnotnú 27 triednu ZŠ (vrátane školskej telovýchovy) s kapacitou 675 žiakov o plošnej výmere 28 000 m² vrátane školskej telovýchovy a podlažnej plochy 5 600 m²,
 - parkovanie riešiť výhradne podzemnými parkoviskami s tým, že istá časť bude voľne prístupná verejnosti a návštevníkom,
 - súkromné pozemky nevyužívať pre verejné účely,
 - neumiestňovať verejnú zeleň na súkromných pozemkoch,
 - zásobovanie teplom riešiť dvoma spôsobmi, a to využitím existujúceho systému CZT s možnosťou pokrytia až 20% plánovanej spotreby tepelnej energie a výstavbou novej centrálnej kotolne v danej lokalite, ktorá pokryje zvyšných 80% plánovanej spotreby tepla.
2. V mnohých stanoviskách boli vznesené námietky voči navrhovanej intenzite zástavby, výške navrhovaných stavieb a ich lokalizácii, ako napr.:
 - výrazne znížiť hladinu navrhovaných výškových stavieb,
 - znížiť výškový regulatív pre bloky 1-BOV a 2-BOV a presunúť výškovú zástavbu bližšie k úrovni Kopčianskej ulice,
 - výškové dominanty umiestniť na Kopčiansku ulicu s navrhnutým klesaním podlažnosti smerom ku Gogoľovej ulici, kde by sa mala podlažnosť pohybovať maximálne do výšky 4 nadzemných podlaží,
 - neumiestňovať 42 poschodovú budovu vo vzdialenosti cca 100 m od prvých rodinných domov,
 - najvyššie budovy nemajú presahovať 13 podlaží, a tak dovoliť zvýrazniť dominanty, ktoré svojim umiestnením vyhovujú (napr. CMC v pravobrežnej zóne),
 - kód regulácie M pre funkciu č. 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti je vysoko preexponovaný s indexom podlažných plôch 3,6; ktorá nie je navrhovaná ani v CMC pravobrežnej zóne, nakoľko tento priestor nemá byť navrhovaný s dominanciou ako centrálny.
3. V niektorých stanoviskách sa vyskytli nové požiadavky na iné funkčné využitie plôch riešeného územia ako stanovuje platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, ako napr.:
 - riešiť výstavbu športovísk pre deti a mládež, prípadne zachovať priemyselnú zónu a revitalizovať ju tak, ako je to vo vyspelých krajinách,
 - namiesto obytnej zóny Matador riešiť kúpalisko so športovým areálom a zeleňou v tejto zóne,
 - prekvalifikovať časť funkčnej plochy zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód F 502 na funkčnú plochu zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód F 501,
 - preradiť časť funkčnej plochy z regulačného bloku 27 PV (priemyselná výroba) do regulačného bloku 25-BOVS (bývanie a občianska vybavenosť - stabilizované),

- začleniť niektoré časti zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 do územia priemyselnej výroby, číslo funkcie 301 alebo územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502,
 - v územnom pláne zachovať prevládajúcu časť územia pre výstavbu priemyselných objektov a objektov obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
 - vyňať zónu za Matadorkou zo zaradenia funkcie č. 501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
 - rozšíriť cintorín smerom k Bratskej na územie bývalého Detoxu.
 - rozšíriť rezidenčnú zónu a zmeniť funkcie využitia regulačných blokov 26 a 27 z priemyselnej funkcie na funkciu bývania.
4. Skolaudovaním novostavby Roxor Hall v r. 2014 v blízkosti križovatky Údernícka-Kopčianska ako stavby trvalej sa rozšírenie Úderníckej ulice stalo nereálnym. Ani rozšírenie Kopčianskej ulice nie je reálne bez zásahu do vlastníckych práv dotknutých vlastníkov pozemkov a stavieb a bez ich súhlasu. Táto skutočnosť má dopad na dopravné vybavenie územia zóny i na hmotovo-priestorové riešenie zóny, čím je spochybnená schválená regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojového územia zóny MATADOR platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, predovšetkým kódu regulácie M vo funkčnom využití plôch č. 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti.
5. Dňa 10.6.2015 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2015/2727-11/28806/KIR zo dňa 4.5.2015, na základe ktorého bola do registra národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu zapísaná nehnuteľná kultúrna pamiatka: Depo (tzv. Depo Kopčany), Bratská ul., na parcele č. 3691/21, k.ú. Petržalka.

Z uvedených skutočností vyplýva, že mnohé námietky a pripomienky uplatnené k návrhu Územnému plánu zóny MATADOR, ako aj uskutočnené nové zmeny v území zóny, **spochybnili schválenú záväznú časť platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy**, najmä jeho reguláciu intenzity zástavby.

Vzhľadom na to, že **Územný plán zóny má prehĺbiť a spodrobiť reguláciu stanovenú v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy pre jednotlivé funkčné plochy riešeného územia zóny a nemôže byť spracovaný v rozpore so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta**, ani v rozpore so schváleným zadaním Územného plánu zóny MATADOR, navrhujeme ďalej nepokračovať v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR, ale navrhujeme ho ukončiť a všetky spracované a prerokované materiály v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR využiť ako smerné podklady pri usmerňovaní investičnej činnosti v predmetnej zóne a pri aktualizácii a spracovaní nového Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

V prípade pokračovania v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR by sa museli všetky uplatnené námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a v rozpore so schváleným zadaním Územného plánu zóny MATADOR neakceptovať, následne prerokovať s tými právnickými a fyzickými osobami, ktoré ich uplatnili a bezprostredne sa týkajú ich vlastníckych práv alebo iných práv k pozemkom alebo k stavbám. Potom by nasledovalo spracovanie upraveného návrhu ÚPN Z, ďalej predloženie prerokovaného návrhu ÚPN Z na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý 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.

Po odsúhlasení procesu obstarávania Okresným úradom Bratislava by nasledovala fáza schvaľovania Územného plánu zóny MATADOR.

Finančné plnenie:

V zmysle zmluvy o dielo č. 337/2012 zo dňa 10.09.2012 bola spracovateľovi územno-plánovacej dokumentácie spoločnosti Ekoplán, s.r.o., Budatínska 10, Bratislava, Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD. - konateľ, v roku 2013 uhradená faktúra za spracovanie prieskumov a rozborov územia zóny vo výške 22 000,- EUR a za spracovanie návrhu zadania územného plánu zóny vo výške 3 000,- EUR. V roku 2014 bola spracovateľovi dokumentácie uhradená faktúra za spracovanie návrhu územného plánu zóny vo výške 22 450,- EUR. Podľa zmluvy o dielo je na spracovanie čistopisu územného plánu zóny vyčlenená ešte zostávajúca suma vo výške 500,- EUR.

Nakoľko v uvedenej zmluve o dielo sa nepredpokladalo spracovanie upraveného návrhu ÚPN Z, jeho spracovanie by si vyžiadalo ďalšie finančné prostriedky.